

2024年6月24日

各位

会社名 霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長 河本幸士郎
(コード番号：3498 東証プライム)
問合せ先 取締役管理本部長 廣瀬一成
(TEL：03-5510-7653)

ホテル4件を対象とした長期運用型ファンドの組成 および販売用不動産の売却に関するお知らせ

当社は、当社が開発用地のソーシングおよび企画立案をおこなったホテル4件を対象不動産とする私募ファンド（以下「本ファンド」）の組成および本ファンドの組成に伴う販売用不動産の売却をすることについて、会社法第370条および当社定款第25条に基づき決議（取締役会の決議に代わる書面決議）いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、あわせて当社は、本ファンドよりアセットマネジメント業務を受託し、引き続き当該アセットの管理をおこなってまいります。

記

1. 背景と目的

当社は、「その課題を、価値へ。」という経営理念のもと、戦略的コンサルティング型デベロッパーとして、再生可能エネルギー発電施設、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設の開発など社会課題の解決に資する事業を手掛けてまいりました。あわせてアセットマネージャーとして不動産投資の証券化や運用資産の管理等もおこなっております。

本ファンドは、これまで当社が開発・運営企画を手掛けてきた『FAV HOTEL』シリーズ4件を対象不動産として組成する長期運用型ファンドであり、2023年2月24日付でお知らせいたしましたホテル10件を対象とした長期運用型ファンドの組成[※]に続き、ホテル事業において、土地のソーシングから開発を経てファンドの組成およびアセットマネジメント業務の受託までおこなう当社ビジネスモデルを完遂したものとなります。なお、当社は本ファンドへ販売用不動産を売却するとともに、本ファンドの出資者として一部持分も保有いたします。

今後も、当社が企画・開発を進める各アセットタイプにおいても同様にファンド組成を進めていくことで、当社の成長戦略の柱の1つである「AUMを積み上げ、安定収益の拡充を加速させる」取り組みを強化してまいります。

※詳細は、2023年2月24日付「アパートメントホテル10件を対象とした長期運用型ファンド組成に関するお知らせ」をご参照ください。

2. ファンドの概要

(1) 名称	合同会社 FAV PRF 2 号
(2) 組入れ資産	ホテル：4 件（概要は「組入れ資産概要」をご参照ください。）
(3) 総資産額	約 125 億円（1 件は竣工後の組入）
(4) 設立年月日	2024 年 4 月 18 日
(5) 運用開始日	2024 年 6 月 28 日（予定）
(6) ファンド出資者	当社を含めた複数社
(7) アセットマネージャー	霞ヶ関キャピタル株式会社

3. 取引価格

本ファンド組成に係る各種取引価格は、当社と取引先との守秘義務契約に基づき、公表は控えさせていただきますが、本ファンド組成に係る当社の売上は①当社で自社開発をした物件の売上、②ファンド組成にあたり当社が代行保有を目的に一時的に取得していた物件の売上、③本ファンドより受領するファンドセットアップ報酬、④本ファンドより受領するアセットマネジメント報酬があり、その合計額は適時開示基準である当社の直前連結会計年度（2023年8月期）における売上高の10%に相当する額以上であります。

なお、当社と取引先の間には人的関係はございませんが、取引先は、当社が匿名組合出資を行うとともに、アセットマネジメント業務を当社へ委託する予定であり、当社の社内規程における利害関係者に該当します。そのため、販売用不動産の売却に際しては、関連法令および当社の社内規程等に従い、売買を担当する部署間における情報隔離措置のほか、各部署における独立した意思決定プロセスの構築、不動産鑑定評価書による取引価格の妥当性の検証、コンプライアンス・オフィサーによる審査、当社と利害関係のない外部委員を構成員とする投資委員会での承認等、必要な手続を経ています。

4. 今後の見通し

当該売上は 2024 年 8 月期連結業績予想に織り込み済みですが、今回売却を決議した販売用不動産のうち 1 件は竣工後の決済となるため、2025 年 8 月期に計上を予定しております。当社の会計基準により売上計上は各種取引の決済時点となります。なお、このたび本ファンドより受領するアセットマネジメント報酬は当社のビジネスモデルの 1 つである成果報酬志向型ファンドマネージャーとして長期安定的に収益貢献するものであり、将来にわたって当社の業績および企業価値の向上に資するものと考えております。

■組入れ資産概要

当社は観光立国の実現や地域創生への貢献を目的に多人数向けホテルの開発に取り組んでおり、自社グループブランドとして、『FAV HOTEL』シリーズ（FAV HOTEL、FAV LUX、seven x seven）の展開をおこなっております。2020 年 10 月に岐阜県高山市に『FAV HOTEL 飛騨高山』を開業したのを皮切りに、全国各地に『FAV HOTEL』シリーズを展開しており、現在開発中案件 18 件、開業済案件 13 件と多くのプロジェクトを手掛けています。

2024 年には FAV HOTEL ブランドのハイエンドラインとして『FAV LUX（ファブラックス）』を長崎

と飛騨高山に開業。さらにロケーションに恵まれた立地に位置し「ラグジュアリーを遊べ。」をタグラインとした『seven x seven (セブンバイセブン)』を福岡県・糸島エリアにオープンするなど、グループ向けホテルとしての進化を続けています。今後さらにホテル経営のDX化を進めるとともに様々なホテルタイプへ展開し、さらなる事業拡大を目指してまいります。

【各ホテルの概要と写真】

1. FAV LUX 飛騨高山



(1) 住所	岐阜県高山市花里町6丁目101番
(2) 交通	JR「高山」駅より徒歩約3分
(3) 公簿面積：土地／延床	674.97 m ² / 2,907.58 m ²
(4) 構造／客室数	RC造地上 8階建 / 53室
(5) 開業	2023年8月

2. FAV LUX 長崎



(1) 住所	長崎県長崎市松が枝町3-10
(2) 交通	JR「長崎」駅よりタクシーで8分 路面電車（長崎電気軌道）「大浦天主堂」駅より徒歩2分
(3) 公簿面積：土地／延床	608.22 m ² / 2,552.05 m ²
(4) 構造／客室数	RC造地上 8階建 / 52室
(5) 開業	2024年2月

3. seven x seven 糸島



(1) 住所	福岡県福岡市西区西浦 266 番地
(2) 交通	「博多」駅より車で約 45 分
(3) 公簿面積：土地／延床	7,487.99 m ² / 2 棟合計 3,386.74 m ²
(4) 構造／客室数	A 棟、B 棟：RC 造地上 4 階建 / 47 室
(5) 開業	2024 年 3 月

4. FAV HOTEL 鹿児島天文館



(イメージパース)

(1) 住所	鹿児島市山之口町 7 番 28 (地番) 他 4 筆
(2) 交通	鹿児島市電「天文館」駅より徒歩 5 分
(3) 公簿面積：土地／延床	728.22 m ² / 3,470.42 m ² (確認済証面積)
(4) 構造／客室数	RC 造地上 13 階建 / 63 室
(5) 開業	2024 年 11 月 (予定)

以上

＜本件に関するお問い合わせ先＞

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR 部／TEL：03-5510-7653 MAIL：ir@kasumigaseki.co.jp